

**PROSES PEMERIKSAAN PERKARA PENGOSONGAN RUMAH ATAS DASAR
PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAI AKIBAT
DARI SEWA MENYEWA
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

RIKA YUNITA HARDIYARTI

C100140236

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PROSES PEMERIKSAAN PERKARA PENGOSONAN RUMAH ATAS
DASAR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAI AKIBAT DARI
SEWA MENYEWA**

(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh:

RIKA YUNITA HARDIYARTI

C 100 140 236

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nuswardhani', written in a cursive style.

(Nuswardhani, S.H., S.U.)

HALAMAN PENGESAHAN

**PROSES PEMERIKSAAN PERKARA PENGOSONGAN RUMAH ATAS
DASAR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAI AKIBAT DARI
SEWA MENYEWA
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**

Oleh:

RIKA YUNITA HARDIYARTI

C. 100. 140. 236

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari: Sabtu, 29 September 2018
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. **Nuswardhani, S.H., S.U.**
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Darsono, S.H., M.H.**
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Septarina Budiwati, S.H., C.N., M.H.**
(Anggota II Dewan Penguji)

(.....)
(.....)
(.....)

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum.)
NIK. 537/NIDN. 072708503

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 24 September 2018

Penulis



Rika Yunita Hardiyarti
NIM: C.100.140.236

**PROSES PEMERIKSAAN PERKARA PENGOSONGAN RUMAH ATAS DASAR
PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAI AKIBAT
DARI SEWA MENYEWA
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**

Abstrak

Kasus sengketa sewa menyewa rumah yang diadili oleh Pengadilan Negeri Surakarta antara Penggugat selaku pemilik rumah dengan Tergugat yang menempati rumah. Penggugat berdasarkan akta jual-beli yang dibuat oleh PPAT Kota Surakarta menuntut Tergugat untuk meninggalkan rumah yang ditempati. Obyek Sengketa berupa rumah saat ini dikuasai dan ditempati oleh Tergugat tanpa adanya alasan hak yang sah dan tanpa adanya ijin dari Penggugat sebagai pemilik yang sah dengan alasan bahwa Tergugat membeli obyek sengketa dari ahli waris yang sah. Ternyata lat bukti yang diajukan oleh Tergugat dipalsukan, karena sepengetahuan Penggugat bahwa rumah dibeli oleh ahli waris yang sah. Penggugat telah berulang kali menegur atau meminta kepada Tergugat untuk pergi meninggalkan Obyek Sengketa rumah akan tetapi Tergugat tidak mengindahkan sehingga Penggugat dengan terpaksa menempuh jalur hukum dengan melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Surakarta.

Tujuan penelitian ini adalah; a) Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian bahwa tergugat melakukan kesalahan karena tidak mengosongkan rumah. b) Untuk mengetahui hakim dalam menentukan terhadap perkara pengosongan rumah atas dasar perbuatan melawan hukum yang telah terbukti; c) Untuk mengetahui akibat hukum setelah perkara diputus oleh hakim.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang Proses Pemeriksaan Perkara Pengosongan Rumah Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum. Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif* yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai Proses Pemeriksaan Perkara Pengosongan Rumah Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa hakim dalam menentukan pembuktian tergugat melakukan kesalahan karena tidak mau mengosongkan rumah. Hakim dalam menentukan penegakkan hukumnya tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, akhirnya tergugat harus mengosongkan rumah yang ditempati sesuai dengan putusan hakim menimbang bahwa dari ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tersebut, perbuatan hukum harus memiliki unsur sebagai berikut; a) Adanya perbuatan Melanggar Hukum, karena Tergugat tidak mengosongkan rumah yang sudah menjadi milik Penggugat; b) Adanya unsur kesalahan, karena seharusnya rumah tersebut diberikan kepada yang berhak memiliki yaitu Penggugat; c) Putusan hakim berkekuatan hukum mengikat bagi para pihak.

Kata Kunci: Perkara pengosongan rumah, perbuatan melawan hukum, penyelesaian perkara melalui pengadilan negeri

Abstract

In the case of a house dispute which was tried by the Surakarta District Court between the Plaintiff as the owner of the house with the Defendant occupying the house. Plaintiffs based on a sale and purchase deed made by the PPAT of Surakarta City demanded the Defendant to leave the occupied house. The object of the dispute in the form of a house is currently controlled and occupied by the Defendant without any reason for legitimate rights and without the permission of the Plaintiff as the rightful owner on the grounds that the Defendant bought the object of dispute from the legal heir. It turned out that the evidence presented by the Defendant was falsified, because of the Plaintiff's knowledge that the house was purchased by a legal heir. The Plaintiff has repeatedly reprimanded or asked the Defendant to leave the House Dispute Object but Sri Wahyuni did not heed the plaintiff so that he was forced to take legal action by filing a lawsuit in the Surakarta District Court.

The purpose of this research is; a) To find out the judge's judgment in determining the proof of the case of emptying the house on the basis of an act against the law; b) To find out the judge in determining the case of vacating the house on the basis of a proven unlawful act; c) To find out the legal consequences after the case was decided by a judge.

The approach method used in this study is the normative method, because in this study the researches will be the legal principles, the legal principles regarding the Examination of Case Discharging Houses on the basis of Law Against Acts. The type of research used is descriptive, which is to describe clearly the Examination of Case Dissemination of Houses on the basis of Acts Against the Law.

Research results indicate that the judge in determining the defendant's guilt made a mistake because he did not want to vacate the house. The judge in determining the law enforcement of the defendant is declared to have committed an unlawful act, finally the defendant must vacate the house occupied according to the judge's decision considering that from the provisions of Article 1365 of the Civil Code, legal actions must have the following elements; a) The act of violating the law, because the Defendant did not vacate a house that has become the property of the Plaintiff; b) There is an element of error, because the house should be given to those who have the right to have the Plaintiff; c) Judges' decision is legally binding on the parties.

Keywords: Case of emptying a house, illegal acts, settlement of a case through a court

1. PENDAHULUAN

Definisi rumah menurut Pasal 1 angka 7 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Sedangkan Menurut WHO, rumah adalah

struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, dimana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmanidan rohani serta keadaan sosialnya baik demi kesehatan keluarga dan individu.

Salah satu peralihan hak milik atas suatu tanah dapat dilakukan dengan jual beli. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah.

Perbuatan jual beli tanah terjadi dengan dibuatnya suatu akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian, akta jual beli tanah tersebut menurut hukum sepanjang tidak memenuhi syaratsyarat sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1320 KUH Perdata, maka terhadap akta tersebut dapat terjadi kebatalan, yang dalam lapangan ilmu hukum perdata dikenal ajaran mengenai kebatalan akta tersebut, yaitu kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan kebatalan nisbi (*relatief nietigheid*). Perbedaan kedua jenis kebatalan ini terkait dengan akibat yang dapat muncul dari hubungan hukum yang tercipta.¹

Sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa diatur pada pasal 1548 s.d. pasal 1600 KUHPerdata. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerdata yang menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.²

¹ Budi Sunanda, dkk, 2013, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor: 11 / Pdt.G / 2008 / PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009)*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2, No. 1, hal. 108.

² Lukman Santoso Az, 2012, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala, hal. 12

Djohari Santoso berpendapat, Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama, mengikatkan dirinya untuk menikmati suatu barang selama waktu tertentu dan pihak yang lain memberikan kenikmatan atas barang itu untuk suatu waktu tertentu tadi dengan pembayaran suatu harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.³

Pada kasus sengketa rumah yang diadili oleh Pengadilan Negeri Surakarta antara Penggugat selaku pemilik rumah dengan Tergugat yang menempati rumah. Penggugat berdasarkan akta jual-beli yang dibuat oleh PPAT Kota Surakarta menuntut Tergugat untuk meninggalkan rumah yang ditempati. Obyek Sengketa berupa rumah saat ini dikuasai dan ditempati oleh Tergugat tanpa adanya alasan hak yang sah dan tanpa adanya ijin dari Penggugat sebagai pemilik yang sah dengan alasan bahwa Tergugat membeli obyek sengketa dari ahli waris yang sah. Ternyata lat bukti yang diajukan oleh Tergugat dipalsukan, karena sepengetahuan Penggugat bahwa rumah dibeli oleh ahli waris yang sah.

Penggugat telah berulang kali menegur atau meminta kepada Tergugat untuk pergi meninggalkan Obyek Sengketa rumah akan tetapi Sri Wahyuni tidak mengindahkan sehingga Penggugat dengan terpaksa menempuh jalur hukum dengan melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Surakarta.

Bahwa alasan Tergugat tidak meninggalkan rumah karena Tergugat dan suaminya (Almarhum Bapak Miskan) menghuni tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 1991 atas dasar perintah Bapak Subardjo, karena Bapak Miskan telah diangkat sebagai anak oleh Bapak Subardjo ketika masih hidup, dan diperintahkan untuk menempati tanah dan bangunan tersebut seumur hidup suami isteri. Tergugat juga menyatakan bahwa pemilik rumah tidak memiliki ahli waris, jadi ketika Penggugat menyuruh Tergugat untuk mengosongkan rumah hal tersebut sangat tidak berdasar sama sekali. Selain itu akta jual beli yang dimiliki oleh Penggugat diduga oleh Tergugat adalah akta palsu.

³ Djohari Santoso dan Achmad Ali, 1983, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Bagian Penerbitan & Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hal.133.

Bahwa akibat dari perbuatan dan tindakan Tergugat menempati dan menguasai Obyek sengketa dengan maksud menguasai tanpa Hak dan Melawan Hukum Mengakibatkan kerugian kepada Penggugat baik secara Moril ataupun secara Materiil dikarenakan Penggugat tidak bisa menguasai dan memanfaatkan Obyek sengketa.

Berkaitan dengan uraian diatas maka peneliti memilih judul skripsi yang akan dibahas, yaitu: **“Proses Pemeriksaan Perkara Pengosongan Rumah Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Akibat dari Sewa Menyewa (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta).**

Tujuan penelitian ini adalah; a) Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap perkara pengosongan rumah atas dasar perbuatan melawan hukum; b) Untuk mengetahui hakim dalam menentukan terhadap perkara pengosongan rumah atas dasar perbuatan melawan hukum yang telah terbukti; c) Untuk mengetahui akibat hukum setelah perkara diputus oleh hakim.

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang Proses Pemeriksaan Perkara Pengosongan Rumah Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum.⁴

Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif* yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai Proses Pemeriksaan Perkara Pengosongan Rumah Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum.

Sumber Data terdiri dari; a) Data Sekunder, merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh penulis sumber-sumber tertulis seperti: Bahan Hukum Primer yaitu; Kitab Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria,

⁴Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 52.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Yurisprudensi. b) Data Primer, merupakan data yang diperoleh dari Pengadilan Negeri Surakarta yang merupakan objek penelitian dan observasi lapangan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap perkara pengosongan rumah atas dasar perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari sewa menyewa

Petitum Penggugat pada Putusan Perdata Gugatan Nomor 145/Pdt.G/2017/PN Skt tentang sewa menyewa tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan rumah sebagaimana dimaksud dalam SHM No.880 Kel. Kerten atas nama Ny. Dra.HARTINI LISTYANINGSIH GS . Tgl 1 Desember 1983 No.4289 /1983 seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel. Kerten, Kec. Laweyan Kota Surakarta, , dengan batas – batas Sbb :
Sebelah Barat : Rumah Bp . Bardi.
Sebelah Utara : Jalan Merpati Utara dan Rumah Bp Sugeng.
Sebelah Selatan : Rumah Bp. Widodo.
Sebelah Timur : Rumah Bp.Aryo Suryo
Untuk selanjutnya mohon di sebut sebagai Obyek Sengketa .
- 2) Bahwa dasar atau alas Hak Penggugat memiliki Obyek Sengketa adalah berdasarkan akta jual - beli No.15 / 2017 tanggal 04 April 2017 yang dibuat oleh DEWI PATRA ,SH selaku PPAT Kota Surakarta.
- 3) Bahwa Obyek Sengketa tanah dan bangunan SHM No.880 Kel. Kerten atas nama Penggugat (Ny. Dra.HARTINI LISTYANINGSIH) seluas 279 M2 terletak di Jl. Merpati Utara No.10 Kel. Kerten, Kec. Laweyan Kota Surakarta, Saat ini dikuasai

dan ditempati oleh Tergugat tanpa adanya alas hak yang sah dan tanpa adanya ijin dari Penggugat sebagai pemilik yang sah;

- 4) Bahwa Penggugat telah berulang kali menegur atau meminta kepada Tergugat untuk pergi meninggalkan Obyek Sengketa akan tetapi Tergugat tidak mengindahkan sehingga Penggugat dengan terpaksa menempuh jalur hukum yaitu dengan mengajukan gugatan ini ;
- 5) Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan Obyek Sengketa milik Penggugat tanpa adanya alas hak yang sah dan tanpa adanya ijin dari Penggugat , sangat merugikan Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (On Rech Matigdaad);
- 6) Bahwa dengan demikian Tergugat dan atau siapapun yang ada di dalamnya yang menempati Obyek Sengketa tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa alas Hak dan melanggar Hukum yang berlaku untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat sebagai Pemilik sah dengan tanpa syarat;
- 7) Bahwa untuk itu Tergugat untuk mengosongkan Obyek sengketa tanpa syarat dalam keadaan baik apabila Tergugat tidak mau melakukan secara sukarela maka apabila perlu dengan bantuan alat Negara yang sah.

Kesimpulan hakim dalam pembuktian yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah berdasarkan bukti surat P-1 tentang Sertifikat Hak Milik No 880, Kel. Kerten atas nama : Dra Hartini Listiyaningsih, seluas 279 m2 , yang diterbitkan di Surakarta oleh Wali Kota /KDH Kepala Kantor Agraria U.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah tanggal 17-1-1984 dan Sertifikat dikeluarkan di Surakarta pada tanggal 15-3-1984 tercatat atas nama Pemegang Hak/ Pemilik Subardjo dan pada tanggal 13-7-2009, yang semula Pemegang Hak/Pemilik Subardjo dan dicoret menjadi atas nama pemegang hak/Pemilik 1. Alexander Nur Cahyo, 2. Juliana Astuti Alias Yuliana Astuti, 3, Yohanes Prawitosari, 4. Antonius Hermanto, 5. Elizabet Asmawati, 6. Theresia Setyowati, berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 25-05-2009 hak/pemilik 1.

Fransiscus Xaverius Hans Nurpratama, 2. Juliana Astuti Alias Yuliana Astuti, 3, Yohanes Prawitosari, 4. Antonius Hermanto, 5. Elizabet Asmawati, 6. Theresia Setyowati, berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh Para Ahli Waris tanggal 16-10-2014 dan pada tanggal 21-4-2017 dicoret menjadi atas nama Pemegang Hak /Pemilik Doktoranda Hartini Listyaningsih berdasarkan Akta jual beli No 15/2017, tanggal 04/04/2017, yang dibuat oleh Dewi Patra, SH. selaku PPAT Kota Surakarta.

Berdasarkan Akta jual beli tanggal 4 April 2017 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Dewi Patra, SH., sebelumnya sertifikat HM No 880 tercatat atas nama pemegang hak/pemilik Subadjo dan diwariskan atas nama 6 (enam) orang 1. Alexander Nur Cahyo, 2. Juliana Astuti Alias Yuliana Astuti, 3, Yohanes Prawitosari, 4. Antonius Hermanto, 5. Elizabet Asmawati, 6. Theresia Setyowati, (selaku penjual) dengan Dra. Hartini Listyaningsih (selaku pembeli), maka Majelis berpendapat bahwa terbukti Penggugat (Dra Hartini Listyaningsih) adalah pemegang hak/pemilik sertifikat No 880 yang terletak di Kerten, Kec. Laweyan, Kotamadya Surakarta, Propinsi Jawa Tengah.

Bukti Surat P-3 tentang Foto copy keterangan dari Subardjo dengan anaknya Sri Rahayu yang beralamat di Jalan Merpati No 10, Kel. Kerten, Kec Laweyan, Kota Surakarta, dikaitkan dengan bukti surat P-4, tentang Foto copy Surat Nikah Ny. Sri Rahayu adalah anak dari Subardjo dan bukti Surat P-5, tentang Surat perintah membayar dari Menteri keuangan atas pembayaran tunjangan kematian sebesar 3 X pensiun kepada Sri Rahayu ahli waris Alm Subadjo dan bukti Surat P-6 tentang Surat Kelahiran dari Sri Rahayu adalah anak perempuan dari ayah Soebardjo dan Ibu Soebardjo, bahwa benar saksi Sri Rahayu adalah anak perempuan dari Soebardjo dan Soebardjo sebagai Wali Nikah sebagai Ayah dari Sri Rahayu serta ahli waris Alm Soebardjo untuk mendapatkan pembayaran tunjangan kematian sebesar 3X pensiun dari Menteri Keuangan;

Bukti Surat P-7, tentang Surat Keterangan Testimoni tanggal 2 Oktober 2017 dari H. TRIDJONO, SPD, SH., MM., bahwa benar Sdr. H. Tridjono, SPD., SH., MM., pada

tahun 1987 sampai dengan tahun 1990, pernah mengkontrak dan menempati rumah di Jalan Merpati Utara No 10, Kel. Kerten, Kec Laweyan, Kota Surakarta kepada Ibu Sru Rahayu anak dari Bapak Subadjo sebagai pemilik rumah tersebut

Kesimpulan Hakim dalam menentukan pembuktian terhadap perkara pengosongan rumah atas dasar perbuatan melawan hukum pada Putusan Perdata Gugatan Nomor 145/Pdt.G/2017/PN Sk, yaitu:

- a. Sertifikat HM No 880 tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surakarta atas nama Dra Hartini Listyaningsih, berdasarkan Akta jual beli tanggal 4 April 2017 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Dewi Patra, SH., sebelumnya sertifikat HM No 880 tercatat atas nama pemegang hak/pemilik Subadjo dan diwariskan atas nama 6 (enam) orang 1. Alexander Nur Cahyo, 2. Juliana Astuti Alias Yuliana Astuti, 3, Yohanes Prawitosari, 4. Antonius Hermanto, 5. Elizabet Asmawati, 6. Theresia Setyowati, (selaku penjual) dengan Dra Hartini Listyaningsih (selaku pembeli), maka Majelis berpendapat bahwa terbukti Penggugat (Dra Hartini Listyaningsih) adalah pemegang hak/pemilik sertifikat No 880 yang terletak di Jalan Merpati Utara Rt 002, Rw 04, Kel. Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, berdasarkan Akta jualbeli No 15 Tahun 2017 yang diterbitkan oleh Notaris PPAT Dewi Patra, SH.,
- b. Menurut keterangan saksi Sri Rahayu, bahwa Tergugat (Sri Wahyuni) mengkontrak rumah sejak bulan Juli tahun 1997 sampai dengan 2010, sebelumnya pada tahun 1987 sampai dengan tahun 1995 dikontrak Sdr Tri Joko , kemudian tahun 1996 dikontrak Sdr. Kewes, dan Tergugat (Sri Wahyuni) sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang tidak membayar kontrak karena rumah yang tergugat kontrak bukan milik saksi Sri Rahayu.

3.2 Hakim Dalam Menentukan Putusan Terhadap Perkara Pengosongan Rumah Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Akibat Dari Sewa Menyewa

Hakim menimbang bahwa dari ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tersebut, Perbuatan Melawan Hukum memiliki unsur-unsur sebagai berikut : a) Adanya perbuatan Melanggar Hukum, karena Tergugat tidak mengosongkan rumah yang sudah menjadi milik Penggugat; b) Adanya unsur kesalahan, karena seharusnya rumah tersebut diberikan kepada yang berhak memiliki yaitu Penggugat; c) Adanya kerugian, Kesalahan Tergugat membuat Penggugat mengalami kerugian dan harus membayar; d) Adanya hubungan sebab akibat, karena 1) Bertentangan dengan hak orang lain, karena Tergugat tidak mau mengosongkan rumah yang bukan miliknya; 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, yaitu Tergugat tidak mengosongkan rumah yang bukan miliknya padahal sudah diberikan somasi; 3) Bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepatutan, kepastian) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda, karena perbuatan yang dilakukan Tergugat tidak sepatutnya dilakukan karena harus mengosongkan rumah yang bukan menjadi hak miliknya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, maka Tergugat memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena menempati rumah atasnama Tergugat secara tidak sah karena SHM yang terdaftar secara hukum masih milik Tergugat.

Hakim dalam menentukan putusan pada perkara perbuatan melawan hukum memutuskan dan mengadili, sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- b. Menyatakan menurut Hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah Obyek sengketa SHM No.880 Kel. Kerten atas nama Ny. Dra.HARTINI LISTYANINGSIH GS . Tgl 1 Desember 1983 No.4289 / 1983 seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel. Kerten, Kec. Laweyan Kota Surakarta, , dengan batas – batas Sbb :
Sebelah Barat : Rumah Bp . Bardi.

Sebelah Utara : Jalan Merpati Utara dan Rumah Bp Bagong

Sebelah Selatan : Rumah Bp. Widodo.

Sebelah Timur : Bp.Aryo Suryo

- c. Menyatakan menurut Hukum tindakan dan perbuatan Tergugat yang menguasai dan menempati Obyek sengketa SHM No.880 Kel. Kerten atas nama Ny. Dra.HARTINI LISTYANINGSIH GS . Tgl 1 Desember 1983 No.4289 /1983 seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel. Kerten, Kec. Laweyan Kota Surakarta, milik Penggugat tanpa alas hak yang sah dan tanpa adanya ijin dari Penggugat, sangat merugikan Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (On rech Matigdaad);
- d. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menempati dan menguasai Obyek Sengketa SHM No.880 Kel. Kerten atas nama Ny. Dra.HARTINI LISTYANINGSIH seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel.Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta Milik
- e. Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat tanah obyek sengketa kepada Penggugat bila Tergugat atau siapapun yang menempati tidak juga mengindahkan maka bila perlu dengan bantuan alat Negara yang sah.
- f. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- g. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp 391.00,00 (tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

3.3 Akibat hukum setelah perkara diputus oleh hakim

Putusan hakim tentang sewa menyewa tanah berkekuatan hukum mengikat bagi para pihak artinya yang kalah/Tergugat berkewajiban melakukan putusan secara sukarela dan apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan, maka Penggugat mempunyai kewajiban melakukan permohonan eksekusi terhadap Pengadilan Negeri Surakarta yang menangani perkara perbuatan melawan hukum sewa menyewa tanah.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap perkara pengosongan rumah atas dasar perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari sewa menyewa

Di dalam menentukan sebuah putusan, seorang hakim harus terlebih dahulu harus memperhatikan isi gugatan serta pembuktian dari penggugat dalam pembuktian gugatannya. Inti pokok gugatan yang diajukan penggugat adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan rumah sebagaimana dimaksud dalam SHM No.880 Kel. Kerten. Tgl 1 Desember 1983 No.4289 /1983 seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel. Kerten, Kec. Untuk selanjutnya mohon di sebut sebagai Obyek Sengketa .
- b. Bahwa dasar atau alas Hak Penggugat memiliki Obyek Sengketa adalah berdasarkan akta jual - beli No.15 / 2017 tanggal 04 April 2017 yang dibuat oleh DEWI PATRA ,SH selaku PPAT Kota Surakarta.
- c. Bahwa Obyek Sengketa tanah dan bangunan SHM No.880 Kel. Kerten seluas 279 M2 terletak di Jl. Merpati Utara No.10 Kel. Kerten, Kec. Laweyan KotaSurakarta, Saat ini dikuasai dan ditempati oleh Tergugat tanpa adanya alas hak yang sah dan tanpa adanya ijin dari Penggugat sebagai pemilik yang sah;
- d. Bahwa Penggugat telah berulang kali menegur atau meminta kepada Tergugat untuk pergi meninggalkan Obyek Sengketa akan tetapi Tergugat tidak mengindahkan sehingga Penggugat dengan terpaksa menempuh jalur hukum yaitu dengan mengajukan gugatan ini ;
- e. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan Obyek Sengketa milik Penggugat tanpa adanya alas hak yang sah dan tanpa adanya ijin dari Penggugat , sangat merugikan Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*On Rech Matigdaad*);

- f. Bahwa dengan demikian Tergugat dan atau siapapun yang ada di dalamnya yang menempati Obyek Sengketa tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa alas Hak dan melanggar Hukum yang berlaku untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat sebagai Pemilik sah dengan tanpa syarat;
- g. Bahwa untuk itu Tergugat untuk mengosongkan Obyek sengketa tanpa syarat dalam keadaan baik apabila Tergugat tidak mau melakukan secara sukarela maka apabila perlu dengan bantuan alat Negara yang sah.

Hakim Dalam Menentukan Putusan Terhadap Perkara Pengosongan Rumah Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Akibat Dari Sewa Menyewa

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, maka Tergugat memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena menempati rumah atasnama Tergugat secara tidak sah karena SHM yang terdaftar secara hukum masih milik Tergugat.

Hakim dalam menentukan putusan pada perkara perbuatan melawan hukum memutuskan dan mengadili, sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- b. Menyatakan menurut Hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah Obyek sengketa SHM No.880 Kel. Kerten.
- c. Menyatakan menurut Hukum tindakan dan perbuatan Tergugat yang menguasai dan menempati Obyek sengketa SHM No.880 Kel. Kerten milik Penggugat tanpa alas hak yang sah dan tanpa adanya ijin dari Penggugat, sangat merugikan Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*On rech Matigdaad*).
- d. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menempati dan menguasai Obyek Sengketa SHM No.880 Kel. Kerten seluas 279 M2 terletak di Jl Merpati Utara No.10 Kel.Kerten, Kec. Laweyan, Kota Surakarta Milik.
- e. Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanpa syarat tanah obyek sengketa kepada Penggugat bila Tergugat atau siapapun yang menempati tidak juga mengindahkan maka bila perlu dengan bantuan alat Negara yang sah.

- f. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
- g. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp 391.00,00 (tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

Akibat hukum setelah perkara diputus oleh hakim

Putusan hakim tentang sewa menyewa tanah berkekuatan hukum mengikat bagi para pihak artinya yang kalah/Tergugat berkewajiban melakukan putusan secara sukarela dan apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan, maka Penggugat mempunyai kewajiban melakukan permohonan eksekusi terhadap Pengadilan Negeri Surakarta yang menangani perkara perbuatan melawan hukum sewa menyewa tanah.

4.2. Saran

- 1) Orang yang akan meminjamkan tanah hendaklah dibuat secara hukum terkait dengan apakah akan disewa atau dipinjamkan sehingga jelas waktu berlakunya dan perjanjian sah secara hukum sehingga tidak menimbulkan konflik.
- 2) Bagi hakim dalam menyelesaikan perkara hendaklah bersikap adil kepada para pihak yang mengajukan tuntutan harus diupayakan melalui jalur perdamaian, jika jalur perdamaian tidak bisa maka dapat dilanjutkan ke pemeriksaan perkara.

Daftar Pustaka

- Muhammad, Abdulkadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 52.
- Budi Sunanda, dkk, 2013, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor: 11 / Pdt.G / 2008 / PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009)*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2, No. 1, hal. 108.

Samtoso A.Z, Lukman , 2012, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala

Satoso, Djohari dan Ali, Achmad, 1983, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Bagian Penerbitan & Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hal.133.

KUHPerdata

Putusan Perdata Gugatan Nomor 145/Pdt.G/2017/PN Skt tentang sewa menyewa tanah

Kitab Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria,

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman